【学术论文】

# 清代前期的预租

方　行

清代前期，佃农一般都是在农作物生产过程完成之后，向封建地主交纳地租。但是，在某些地区存在着佃农在农作物生产过程没有完成，或者还没有开始的时候，就要向地主交纳地租的现象，即文献资料中记载的：佃农“先期纳租”、“头年交租，次年种地”、“先交租银，后种田亩”、农民纳租，“或在当年，或在上年”等等。以作者有限的见闻，在清代前期，尚未见到有把这种交租方式概括做预租的。迨到民国年间，或在清代末叶，才出现把这种交租方式叫做预租等多种多样的名称。根据李文治、章有义编《中国近代农业史资料》提供的资料，在湖南汉寿县叫做倒租。在河南叫做支租。在河北霸县叫做现租。在广东东江一带叫做上期制。在辽宁绥中县一带叫做上期租。江苏浙江沿海一带叫做预租。有“照旧习缴纳预租”、“预租陋习，相沿已久”、“预租风亦盛”等记载。但这里的预租有两种作法，一种是先期交纳地租，如上海县，“田主大都预征田租”。一种是交不起押租的佃农，预交押租的息金，如崇明县，“佃户承种业地，应出顶首钱文。倘佃户无力出此顶首，而业户情愿交彼承种，则佃户须将顶首钱上应有之息金，历年于开种大熟前，预先付还业户，谓之预租”①。另外，江苏省土地改革时，据华东年政委员会的调查，在高淳县，则叫做超租。“凡祠地均系超租，即先交租，后种田”。

从五十年代起，学术界才把这种先交租后种地的交租方式，统一地称之为预租。本文拟对清代前期的预租，作一点初步探讨。因限于识见，只能算作提出问题，以期引起进一步研究。

## （一）

在清代前期，预租流行于北方的官庄旗地。这时的预租，虽有交纳谷物的实物租，但大都为货币租。清初，直隶、奉天一带，商品经济并不发达，货币预租得以流行，实由于租钱甚低的缘故。“圈占之初，地广人稀，租种者少，是以每亩议租三五分至一二钱不等”，租钱是较低的。乾隆末年，虽有“近年以来，生齿日繁，每亩现值租银五六钱至七八钱不等”②的说法，但实际上除少量地亩之外，大部分旗地的租钱一般都没有多大增加。所以，在整个清代前期都始终得以流行。

清代官庄旗地的预租，大致可分为两类。一类是预收一年地租，即所谓“上年交租，次年种地”。乾隆二十二年八月清廷内务府文件中说，“近京州县，凡民间租种地亩，上年交租，次年种地，名下压季，此定例也”。又说，“况压季收租，乃附近京城州县之通例”③。这里的预租多属这一类。另一类是，预收多年地租。乾隆元年，直隶总督李卫说，旗地交租，“有预交一年租银者，俗谚谓之压季；有预交三年五年租银，几年抵清者，俗谚谓之两不来”④。如乐亭县，“有压租旗地者，或四五年，或六七年，租已先交”⑤。这个压

租，即前面所说的“压季”租，并非通常所说的押租。实际上预租有多至十五年的，如正红旗宗室都隆额在直隶某县，有地四顷四十五亩。乾隆七年，因“需银使用”，令庄头将地租与刘海祥等，“议定租钱一千两，定限十五年为满，面同伊主立契交银”⑥。另外，还有三年只预收两年地租的。如马甲丰额勒在宛平县有旗地二顷六十五亩，向来佃与赵起凤耕种，每年议租价钱八十吊，“言明三年地二年租”⑦。但这些都只占少数。

清代官庄旗地中为何出现预租，文献资料中未见直接明确的论述，但从当时官吏的奏疏文告，可窥见一些消息。乾隆初，直隶总督孙嘉淦在《八旗公产疏》中说，“庄头取租，多索而少交，田主受其侵盗，佃户受其侵渔，甚且今年索取明年之租，若不预完，则夺地另佃矣”⑧这是说预租出自庄头之苛索。乾隆中叶，直隶总督方观承在《劝旗丁恤佃示》中说，“至于易佃之弊，亦不尽起于旗人。往往见有本处奸民，视旗地之尤腴者，啖以增租之利，或预期交纳，以为攘夺之计”⑨。这是说预租出自佃户间的争夺佃田。乾隆四十年，清政府的一个律例中说，有些“佃户希图减省租钱，私行预交”田租⑩。这是说预租出自佃户的希图减少租钱。更加以旗地多在“近京五百里之内”，许多旗人“各有当差执事”，又多住在京城，距所领旗地路途遥远。他们“收取租银在，旗告假不过一月，又必咨明兵部，取给路引，势难违限久等”⑪。因此，收取钱租比收取谷租方便，一次收取多年租钱则更为省事，所以这种预租叫做“两不来”：地主不必每年来收租，佃户不必每年来纳租。所有这些因素结合在一起，就容易产生预租。

另如乾隆间，在京旗人鲁高有旗地在直隶满城县，历来委托当地人张魁收取租钱。乾隆十四年九月间，“张魁以种地数亩之家，租钱无多，按年逐户收讨费力，嘱令鲁高俱起三年租息。鲁高恐佃户未允，任其作主”。佃户段五种鲁高地二亩，每年预交租钱九百文。当张魁与他商讨时，“段五仅许二年”。⑫这是有佃户多人的地主，嫌按年收租费事，遂起意预收多年地租。这可以说也是产生预租的一个具体原因。到乾隆嘉庆间，预租已在官庄旗地中流行。乾隆四十年，清政府虽定有庄头承种之例，规定官庄旗地，“只许按年清交租钱，毋许预年支取，阳奉阴违，许该佃户呈控。如佃户希图减省租钱，私行预交，一经查出，定将庄头、园头、佃户一并从重究办”。⑬但实为一纸具文，已难以令行禁止。

## （二）

预租还存在于宗族的祭田(祀田)。清代前期宗族族田发展，尤以南方各省为盛。各地宗族，大都“各有宗祠，祠各有产”。就是不建宗祠，不设族田的，也是“无论贫富，必留祀田”。

中国民间有清明节祭祖扫墓的习俗。某些宗族就要求租种祭田的佃农，在清明节前预交地租，以供祭祀扫墓的费用。具体有两种作法。一种是采用钱租，在清明节前一次交清。如直隶东明县，“乾隆三十七年间，李五长租种合族祭田三亩，每年清明出租钱一千文，以为祭扫之资”⑭。四川顺庆府，道光十五年，毛五淙佃种毛氏“祖遗祀田”，“年纳租钱二千四百文办祭。先交租，后耕种”⑮。又如安徽徽州府王顺义，于嘉庆三年租入土地两段，租约中写明：“言定递年租钱共交钱二百文，言定清明前三日交纳不误”⑯。虽未说明是否为祭田但也是清明前交纳地租。

另一种是采用谷租，但须于清明节前预交一部分钱文。如江西会昌县，周莞万家“有公

堂祭田八十石，于乾隆三十四年，给与杨其琏承耕。每年议定清明前先交钱八千文，秋收纳租谷二十一石。如欠租以钱扣抵，租谷清楚，将钱退还”⑰又如浙江东阳县，李姓有“公祀田地，向来是吕法明租种”。“东阳俗例，凡租田先要付几钱银子，然后立契租种”。乾隆七年，这项祀田“轮该李加先照管收租”，他曾向吕法明催讨租银，吕要求“等谷熟还租”，李遂将田另佃，于该年五月初四日发生人命案件⑱。这项祀田，既然是“向来”由吕法明租种，又说“租银向来原预先付给些然后种地”，就可能是每年都要预付部分租钱，而不是佃田之初，只预付一次租钱。从“谷熟还租”、“预先付给些”租钱和“先要付几钱银子”等说法来看，秋后交纳的谷租可能是地租的主要部分，只是要求预交部分钱租。当年五月初发生命案，而李加先向吕法明催讨租钱，当在五月初以前。综观这些情节，这宗祀田收取预租的作法，可能与上述江西会昌县的作法，大体类似。

另据河南安阳县杨氏《大宗祠管年禁约》规定，“族人种祠田者，于春祭前一日，管年同族长算明，方许入祠与祭”⑲。这个记载，语焉不详。既可能为春祭前，清交前一年欠租。又可能春祭前，清交当年租课。如果是后者，也就是预租了。

更有广东一例，也说明预租在祭田中的流行。番禺县凌姓“族内故祖凌东圃没有祭产，乾隆二十六年间，族众商议，令族内子孙做银会一个，议定一年两会，每会每分各供银一两六钱。至期集祠拈阄，拈得会银的把自己田亩写与族众作按，将田批佃收租供会”。乾隆三十五年，凌润宠应供会银，将田二亩六分，批与凌勉思耕种，“每年租银预期交收”。乾隆四十年三月间，凌润宠将田另佃。凌勉思“因本年租银已预交凌润宠收用”，不肯退田⑳。当年三月发生另佃纠纷时，佃农已预交租银。这也符合祭田清明节前预交租银的俗例。前引江苏高淳县祠地交纳预租的资料中还说，这种作法是“历来如此”，可见祭田预租已一直沿袭下来。

## （三）

在实行押租制的地区，有些地主出租土地不收押租，或少收押租，而是实行预租。预租实际上就成为押租制的一种补充。

清代前期，广东珠江三角州地区商品经济比较发达，具备出现货币租、押租以及预租的条件。乾隆年间，预租在这里已有一定的发展。如乾隆《顺德县志》说，“有田者多不自耕”，“耕者纳租，或在当年，或在上年”㉑。这里有些实行预租的田地，是少收押租。如番禺县，“佃户就田主赁田而耕，岁晚供所获之半归之。然率以银租田，名曰批耕，其价因肥瘠而异，有批至数十年者。若先期纳租，则为值稍廉”㉒。

有的田地实行预租，则不收押租。如香山县，在咸丰以前，即清代前期，农民佃大户田，“岁歉，则请大户观稼议减，旧例也。民心诡诈，租多缺。大户乃变为期价。期价者，订租与期，先一年冬至输来岁租银”㉓。又如南海县，方氏族田，因“每岁租银易开拖欠之窦。前议于尝例交租之日，再限五日尽行交收，但日久人顽，理事难办。于乾隆四十一年众议，银租于投田日现银交纳，乃得登簿，甚属妥当，永远遵行”㉔。古人秋祭曰尝。这是说，在乾隆四十一年前，方氏族田是在秋祭前收租。后来为了防止短欠租课，在乾隆四十一年改为租田立约的时侯，就预收租钱。以后当然也会是按年先交租，后种地。佃农欠租，原可以押租扣抵。“防短租也”，就本来是押租的重要功能。这些事例都不提押租，而只说实

行预租以杜“拖欠之窦”，就可见是用预租来发挥押租的这种功能。

台湾，四川都是押租制流行的地区。有些文献资料，对这里以预租代替押租的作法，说得更为明确。在台湾淡水厅，“有佃户焉，向田主贌田耕种也，有碛地焉，先纳无利银两也”。“亦有先纳一年租后，则不立贌字，亦无碛地银也”㉕。在四川蒲江县，道光间，梁家春佃种邛朝芑田亩，因无押租钱，“议明每年正月先交租银，后种田亩”㉖。

有些地方实行预租的具体作法，与押租也极为类似。如江苏如皋县，“佃户承种业主之田，订约包租之始，须照约预完次年之租利，方得开始承种斯田。如日后业主撤佃，苟无欠租，仍须将此项预租退还。又在承佃期内，倘业主将是项田亩典卖转移他人，则此种预付租利，亦得并算于该典卖文契之价值内”㉗。这是与退佃时退还押租钱的作法是相一致的。

但是，在四川、湖北，也有既交押租，又收预租的事例。如射洪县，嘉庆元年，鲁维纲佃种刘体仁田地，当交押租钱一百千文，议定每年租钱二十千文，先交后耕。又如简州，嘉庆十四年，谢登芳出押租钱六十千文，佃种谢登举田地，议明每年预给租钱十六千文㉘。湖北宜城县，张起宏于乾隆二十五年，“用押课钱一百千，又预付课租钱四十三千，佃种杨国点“山田二分㉙。为什么出现这种租佃关系，尚未从文献资料获得更多情况，难以作出解释。

## （四）

有些地区的山坡地，荡田，河滩地以及水田地区的旱地也出现预租。如山地，陕西汧阳县，赵库于乾隆四十一年，“佃种宋恕山地两段，每年议定佃钱一千四十文，给过他六年佃钱，共计六千二百四十文”。“约内注明〔乾隆〕四十六年为满”㉚。四川什邡县，嘉庆元年，方善宿佃种王文映山地，年纳租钱四千文，“先租后种”㉛。如坡地，陕西周至县，乾隆五十七年二月，郭鸭子“把坡地一段租给杜仓耕种，当年应给租钱五百文，已经收清”㉜。如荡田，江苏华亭县，嘉庆三年，于武奎佃种张秀陇荡田九亩，“年纳租钱六千七百文，先交租，后种地”㉝。如河滩地，直隶青县，马华于乾隆二十七年，租种“姚瑾瑜十亩河滩地，议定三年为满”，“租价钱六千整，当日交足无欠”㉞。直隶大兴县，道光十六年，杨九经租种庄头李幅河滩地十余亩，年纳租钱四千五百文，“头年交租，次年种地”㉟。如水田地区的旱地，湖北南漳县，朱复舜于乾隆十一年，“向凌潮租了水田十一亩半，每年每亩议完租米二斗七升，秋收时交完。旱地连园子十二亩，每年共议纳租钱四千二百文，先年交租，次年种地”。因为这里是“旱田照乡例预先给租”㊱。

这样一类土地产生预租，可能有两个原因，一是有些地土种植经济作物，实行货币租，从而产生预租。一是由于地块小或土地瘠薄，租钱不多，从而产生预租。

此外，漕运运军屯田也出现过预租，由清政府曾明令禁止可证。乾隆五年，清政府规定：“运军额设屯田，止许得当年租银，不得加租及立券预支”㊲。

## （五）

清代前期的预租，一般是祭田每年清明节前交纳地租，其他田地，每年是“头年交租，次年种地”，或一次预交多年地租。清代前期的预租是定额租、货币租、押租等租佃制流行

以后，所派生出来的一种纳租方式，它是以商品货币经济有一定程度的发展为前提的。清代前期预租的事例，虽在江苏、浙江、江西、安徽、湖南、湖北、四川、直隶、山西、河南、陕西、甘肃、奉天、福建、广东等许多省份中出现，但似只在某些地区才形成“通例”、“俗例”、“乡例”，并没有在全国范围内广泛流行。预租在某些地区内，具有一定的稳定性和普遍性，并规范化为“通例”、“乡例”、“俗例”，这当然是有经济意义的。如果出于地主临时的货币需要，或贪婪苛索，偶尔预收次年部分或全部地租，甚至预收多年地租，在当地只是一种偶然个别的事例，其经济意义就不大。并且能否叫做预租，亦属两可。清代前期预租发展的程度，由于资料不足，难以作出明确的论断。还需要广泛地收集资料，作进一步地研究。

清代前期的预租，是否增加佃农的经济负担，或增加多大的负担，这也是一个值得研究的重要问题。现将清代前期直隶省旗地能计算每亩预租租额的一些事例，列表如下。

**清代前期直隶旗地预租租额示例**

| 年代 | 地区 | 佃农 | 佃地亩数 | 预租情况 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 乾隆 | 满城县 | 段五 | 二亩 | “每年预交租钱九百文”。 |
| | 遵化州 | 杨瑞 | 四十亩 | “每年租价京钱三十六千”，“预期交清”。 |
| | 青县 | 马华 | 十亩 | “租价钱六千整，当日交足无欠，以租三年为满”。 |
| | 定兴县 | 张书绅等 | 三十七亩 | “每年共交租钱二十千六百二十文”，“头年交租，次年种地”。 |
| | 定兴县 | 边二保 | 九十六亩 | “每年共交租钱二十七千六百文”，“头年交租，次年种地”。 |
| | 定兴县 | 田兴 | 七十四亩 | “每年每亩压季交租清钱六百文”。 |
| 嘉庆 | 易州 | 姚林山等 | 四顷四十二亩 | “每年租京钱三百三十九千九百十二文，向系押季交租”。 |
| | 平谷县 | 王景善等 | 六十二亩 | “每亩租东钱一吊，俱系上年预交压租，次年耕种”。 |
| | 永清县 | 方瑞徽 | 十亩 | “言明长租九年，先给地租大钱十五千文”。 |
| | 固安县 | 祖杰等 | 三顷四十四亩 | “每年交租京钱一百二十五千二百五十文，向系头年交租，次年种地”。 |
| | 固安县 | 张福明等 | 三顷 | “每年交租京钱一百六十四千七百四十文，系头年交租，次年种地”。 |
| | 固安县 | 徐有臣 | 十六亩 | “每年共交租钱六千四百文”，头年“预交”。 |
| | 昌平州 | 周泳起 | 十五亩 | “每年租价大钱七千五百文，嘉庆十六年十二月将租支付”。 |
| 道光 | 大兴县 | 杨九经 | 十余亩 | “年纳租钱四千五百文，头年交租，次年种地”。 |

资料来源：①《康雍乾时期城乡人民反抗斗争资料》第190、193页。

②《清代地租剥削形态》第297、299页。

③《清代的旗地》第1227、1270、1275、1276、1249页。

④黄冕堂：《清史治要》第205页。

⑤中国社会科学院经济研究所藏清代刑部档案抄件。

清代前期，京钱二文合制钱一文，东钱六七文合制钱一文。按此折算，上表十四例，每亩租钱最多的六七百文，最少的是一百八十余文，一百六十余文。其余是二百文，二百七八十文，三百余文，四百文，四百五十文，五百文，五百五十余文。

又如直隶滦州，庄头松绶所管佃户十四户，乾隆三十年间，每亩旗地交租分别为三千文，二千七百文，二千六百文㊳。滦钱即东钱。如按滦钱六文合制钱一文计，每亩租钱合制钱五百文、四百五十文、四百三十文。

又如前述宛平县"三年地二年租"的事例，这项旗地二顷六十五亩，每年租钱八十吊，预租钱每亩为三百余文。如二年租钱按三年平均，每亩租钱则为二百余文。

另据清代前期其他各省能算出每亩预租租额的若干事例，列表如下。内有直隶东明县一例，可能不是旗地，亦附于此表内。

**清代前期预租租额示例**

| 年代 | 地区 | 佃农 | 佃地亩数 | 预租情况 |
|---|---|---|---|---|
| 乾隆 | 湖北南漳县 | 朱复舜 | 旱地园子十二亩 | 每年"租钱四千二百文,先年交租，次年种地"。 |
| | 山西阳曲县 | 张天文 | 二亩 | "每年租钱一千六百文，是头一年先给的"。 |
| | 江西会昌县 | 杨其琏 | 祭田八十石 | "清明前先交钱八千文，秋收纳租谷二十一石"，租清退钱。 |
| | 广东番禺县 | 凌勉思 | 二亩六分 | 租银一两六钱。 |
| | 直隶东明县 | 李五长 | 祭田三亩 | 租钱一千文，清明交清。 |
| 嘉庆 | 江苏华亭县 | 于武奎 | 荡田九亩 | 租钱六千七百文，"先交租钱，后种田亩"。 |
| | 江苏 | 程胜陇 | 二亩 | "每年预付佃价钱二千文"。 |
| | 浙江奉化县 | 孙孝琛 | 四十三亩 | "每年租钱二十九千，收割后先交次年租钱。" |

资料来源：①《清代地租剥削形态》第75、313、159、318、319页。

②中国社会科学院经济研究所藏清代刑部档案抄件。

上述八例，有的每石田为谷租二斗六升多，有的每亩为银租六钱零。其余每亩为钱租一千文、八百文、七百四十余文、六百九十余文、三百五十文、三百三十余文。

封建社会的地租额，特别是货币地租额，往往是由许多因素决定的，如农田地理位置的优劣，农作物价格的变动，农田租佃供求关系是否平衡，地主货币需要的缓急，以及他们的个人性格等等，而土地的肥瘠程度则是一种经常的具有决定性的因素，正如有人所说，"民间之田租，原酌乎地力之中以为之额，使彼此均食其利者也"㊴。因此，所有上述这些预租额是高还是低，这需要与当时当地肥瘠程度大体相同土地的地租相比较，或者从与当时当地大量地租数据中得出的中等水平数相比较，才能得出比较准确的结论。在目前的资料条件下，这

是难以作到的。如前述南漳县佃农朱复舜，除向凌潮租旱地连园子十二亩，每年共议纳租钱四千二百文之外，还向凌潮租了水田十一亩半，每年每亩议完租米二斗七升。乾隆十五年九月，这十一亩半水田的全部租米三石一斗多，照时价共“折钱五千”㊵。这一年，十二亩旱地的预租比十一亩半水田的地租要少八百文。又如前述江苏某县，嘉庆十年，程胜陇佃种陈景和田四亩一例，其中“二亩系佃种，每年预付租钱二千文；二亩系租种，每年还租钱三千二百文”。实行预租田地每亩租钱要比另一块田每亩租钱少六百文。尽管这两个事例各属同一地主与同一佃农，但由于我们不知道这些田地肥瘠程度的差异，就很难论说预租租额的高低。

清代乾隆中叶以前，直隶省银价大约每两值钱八九百文，乾隆末叶至嘉庆道光间，银价渐增，每亩约值钱一千文至一千二三百文，道光末年达到一千四百文以至二千。其他各地也大致如此。按前述《八旗通志》认为每亩租银一二钱不算高地租的说法，那末，上述每亩预租为一百文、二百余文以至三百余文的，就应当不算为高地租，而是租额较低的地租。

清代前期的预租，还处在发生时期，在整个封建地租中所占比重还不大，更加以资料发掘不够，对它的作用，以及它对农民经济生活的影响，还难以作出明确的阐释。现在我们只能一般地说，预租、特别是高额预租，增加佃农的货币支出，再加利息因素考虑在内，会加重佃农的经济负担和损失，造成生产资金的短缺。如果有些预租是以不收押租或少收押租为交换条件；或者地主为了防止短欠地租，从“多得不如现得”出发，以减少一定租额来征收预租；或者是一些零星瘠薄土地，地主以低租额来换取征收预租，则会是地主能够接受、佃农也能接受的一种妥协。总之，这个问题还需要进一步收集资料作深入研究，实事求是地作出结论，单凭简单推论是无济于事的。

---

①㉗李文治、章有义：《中国近代农业史资料》第一辑第108—110页，第二辑第266—268页。

②⑪《八旗通志》卷六五。

③④⑦⑩⑬《清代的旗地》第1093、1255、1291、1095页。

⑤乾隆《乐亭县志》卷五。

⑥⑭⑯㉘中国社会科学院经济研究所藏清代刑部档案抄件。

⑧《孙文定公奏疏》卷四。

⑨汪志伊：《荒政辑要》卷六。

⑫《康雍乾时期城乡人民反抗斗争资料》第190页。

⑮㉖㉛㉝㉟黄冕堂：《清史治要》第204、213、187、188、205页。

⑰⑱⑳㉙㉚㉜㉞㊱《清代地租剥削形态》第159、259、317—319、417、322、339、300、74页。

⑲《安阳杨氏族谱》卷二二。

㉑该书卷四。

㉒宣统《番禺县续志》卷十二。

㉓光绪《香山县志》卷五。

㉔《南海方氏族谱》祠规。

㉕同治《淡水厅志》卷十一。

㊲《皇朝文献通考》卷十。

㊳㊵《清代档案史料丛编》第五辑第95—96页。

㊴黄中坚：《蓄斋集》卷四。